

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Siguldas novada
Siguldā,
Jūdažu ielā 6**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 23. aprīlis

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Siguldas novada Siguldā, Jūdažu ielā 6, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz. 8015 004 0420 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8015 004 0420	Siguldas pilsētas ZG nodaļums:	100000181525
Vērtējamās zemes vienības kopējā platība:	8 041 m ²	Vērtējamās zemes kad. apz.:	8015 004 0420

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Siguldas pilsētas pašvaldība
------------	------------------------------

Zemes vienības raksturojums:

Zemesgabala forma:	Neregulāra.
Atļautais izmantošanas veids:	Saskaņā ar publiski pieejamo teritorijas plānojumu, zemes vienība atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC3), citā teritorijā ar īpašiem noteikumiem (TIN15) un vides trokšņa robežlieluma pārsniegšanas teritorijā (TIN14).
Komunikācijas:	Visi pilsētas centralizētie inženiertīklu komunikāciju pieslēgumi atrodas blakus, pie Jūdažu ielas.
Applūšanas riski:	Nav zināmi.
Pieklūšanas iespējas:	Pieklūšana pie vērtējamā Objekta iespējama no pašvaldības asfaltētas ielas.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	VZD Kadastra datus reģistrēti apgrūtinājumi:					
	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0076	ha
	-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0007	ha
	-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0039	ha
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0076	ha
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0076	ha	

Objekta apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	23.04.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 23. aprīlī ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējumu paredzēts izmantots pasūtītāja vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 23. aprīlī ir **142 000 EUR** (viens simts četrdesmit divi tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav apgrūtinājumu, kā tikai vērtēšanas atskaitē minētie.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

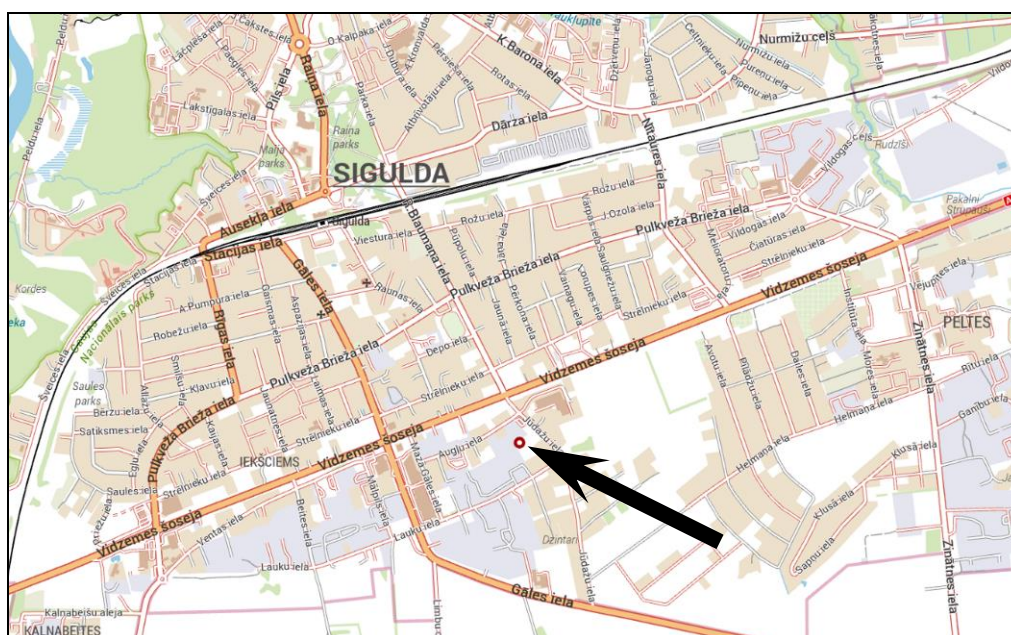
1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES VIENĪBU RAKSTUROJUMS	5
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
5. SLĒDZIENS	14
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra sistēmas izdrukas	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: www.balticmaps

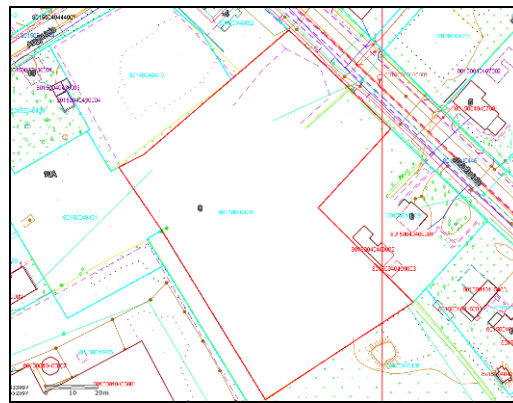
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamais īpašums atrodas Siguldas novada Siguldā, Jūdažu ielā 6. Siguldas novads robežojas ar Krimuldas pagastu, Inčukalna pagastu, Līgatnes pagastu, Mālpils pagastu un Allažu pagastu. Siguldas pilsētas infrastruktūru veido kultūras nams, novada slimnīca, aptiekas, bērnudārzi, kinoteātris, skolas, veikali un sabiedriskās nozīmes celtnes, kas izvietotas aptuveni 3 km rādiusā no vērtēšanas Objektā. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir apmēram 50 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti un vilcieni. Autobusu pietura maršrutā Sigulda – Rīga atrodas aptuveni 1 km attālumā, savukārt dzelzceļa stacijas pieturas atrodas ~ 2,5 km attālumā no zemesgabala. Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, ir veidojies kā gan saimnieciskās apbūves, gan kā savrupmāju apbūves rajons. Kopumā īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt par labu.

1.3. ZEMES VIENĪBU RAKSTUROJUMS

platība: 8 041 m²;
 forma: neregulāra;
 reljefs: līdzens;
 nožogojums: ar daļēju nožogojumu.

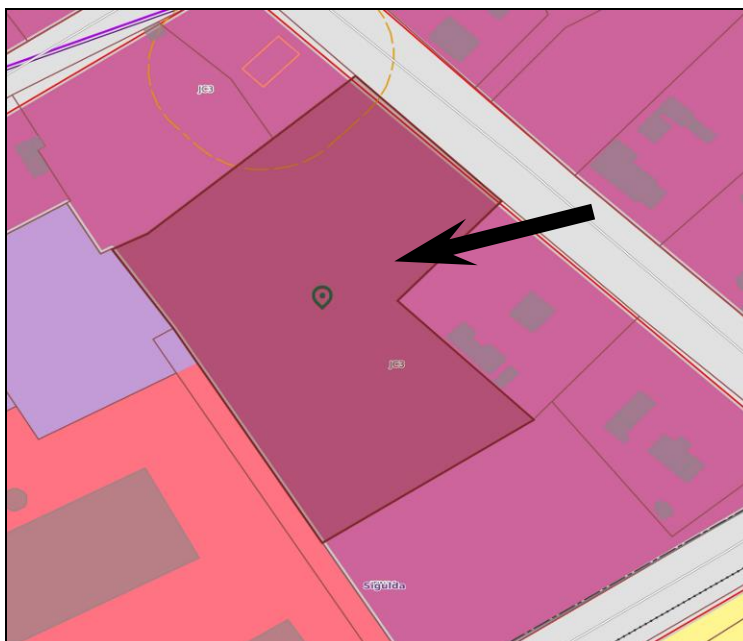
Novietojuma shēma saskaņā ar LR VZD Kadastra datiem.

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0.8041
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.8041
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Siguldas pilsētas Teritorijas plānojuma karte



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)
- Sabiedrības ūdenssaimniecības pakalpojumu teritorija (TIN11)

Jauktas centra apbūves teritorija (JC3) ir funkcionālā zona, ko nosaka ko nosaka Siguldas pilsētas teritorijā gar valsts galveno autoceļu A2 apkaimēs Kalnabeites, Raibais suns un Peltas, kur atļauta dzīvojamā apbūve, publiskā apbūve un kā papildizmantošana atļauta ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve.

4.5.4.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunv. zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
545.	2000 m ²	50	52	līdz 15	līdz 3 ⁵²	30

Sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu teritorija (TIN11) - teritorija, kurā ir vai perspektīvā tiks ierīkota centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma.

Detalizētāku informāciju skatīt: "Siguldas novada Apbūves noteikumi".

Avots: Siguldas novada Teritorijas plānojums un Apbūves noteikumi www.geolatvija.lv

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Zemes gabala Siguldas novada Siguldā, Jūdažu ielā 6, novērtējums



2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts izsoles sākumcenas noteikšanai. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus* (salīdzināmo darījumu) un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemesgabalu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā Objekta tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes vienības izmantošana apbūvei saskaņā ar Jauktas centra apbūves teritorijas plānojumu.

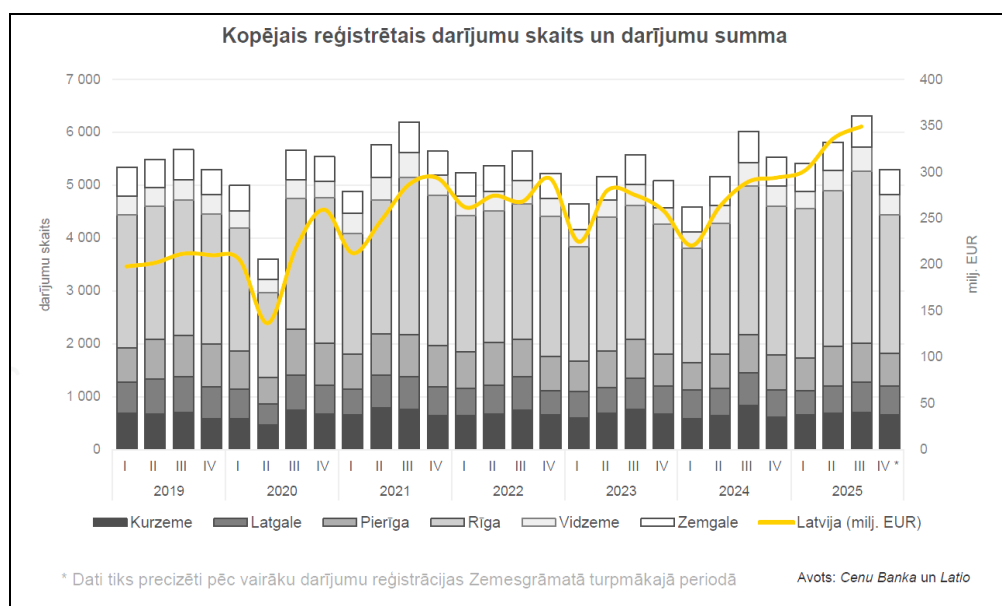
Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka Objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtēšanā tika izmantota informācija no publiski pieejamiem un profesionāliem datu avotiem, tostarp zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami dati, kā arī SIA "Vindeks" vairāk nekā 25 gadu profesionālajā darbībā uzkrātā tirgus informācija. Vērtētāji analizēja darījumus ar līdzīga rakstura objektiem, kā arī šādu īpašumu piedāvājuma struktūru un dinamiku.

Analizējot nekustamo īpašumu darījumu aktivitāti Latvijā pēdējo divu gadu periodā, secināms, ka darījumu skaits kopumā saglabājas relatīvi stabilā līmenī, ar mērenām svārstībām pa ceturkšņiem. Reģionu griezumā lielākais darījumu skaits joprojām tiek reģistrēts Rīgā un Pierīgā, savukārt pārējos Latvijas reģionos, tai skaitā Zemgalē, darījumu aktivitāte ir zemāka, bet stabila. Kopumā tirgū nav novērojamas krāsas darījumu skaita svārstības, kas liecina par relatīvi stabilu nekustamo īpašumu tirgus aktivitāti.



Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2024. / 2025.gadā kopumā bija vērojams gan neliels cenu pieaugums, gan cenu stabilizēšanās. Iepriekš cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

Kopumā makroekonomiskie rādītāji raksturo tirgu stabilizācijas fāzē, kur investīciju aktivitāte saglabājas, bet darījumu dinamiku joprojām ierobežo augstākas procentu likmes un piesardzīga pircēju uzvedība. Pieprasījums arvien vairāk balstās uz konkrētā objekta kvalitāti, atrašanās vietu un izmantošanas potenciālu, nevis uz strauju ekonomisko izaugsmi.

Saskaņā ar publiski pieejamām ekonomikas prognozēm, 2026. gadā sagaidāma mērena ekonomikas stagnācija un inflācijas noturība, lai gan gada otrajā pusē iespējama pakāpeniska izaugsmes atjaunošanās, inflācijai mazinoties. Investīciju aktivitāti var ierobežot piesardzīga investoru attieksme un finansējuma nosacījumi, kā rezultātā tirgū dominēs vietējie investori un relatīvi mazāka apjoma darījumi. Prognozes saglabājas pakļautas būtiskai nenoteiktībai, tostarp saistībā ar Eiropas fondu izmantošanas efektivitāti un monetārās politikas attīstību. Kopumā sagaidāms, ka investīciju apjoms Baltijas valstīs 2026. gadā saglabāsies tuvu iepriekšējā gada līmenim.

Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem, kuri atrodas līdzīgas apbūves teritorijās ar aptuveni līdzīgu platību - vērtējamā zemesgabala rajonā un tā apkārtnē ir robežās no ~ 13 EUR/m² līdz ~ 30 EUR/m². Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- vērtējamais Objekts atrodas netālu no Siguldas pilsētas centra;
- piekļūšana no pašvaldības asfaltētas ielas;
- pilsētas centralizētās inženierkomunikācijas atrodas blakus, pie Jūdažu ielas.

Negatīvie:

- zemes gabalam ir samērā liela platība;
- patālu izvietoti galvenie infrastruktūras objekti.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tiek uzskatīts, ka zemes platība atbilst VZD Kadastra datus fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē zemes tirgus vērtību;
- Objekts turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU





Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:



- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem zemes gabaliem vērtējamā Objekta tuvākajā apkārtnē.

Katra konkrētās zemes gabala darījumu cenu būtiski ietekmē dažādi subjektīvie faktori, tādi kā katra investora specifiskais konkrētā zemes gabala attīstības plāns, pieredze un projekta attīstības risks.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Salīdzināmo objektu novietojums	
1.	zemes gabals Mālpils iela 7, Sigulda, Siguldas novads. Zemes gabals ar kopējo platību 3 785 m ² . Zemes gabals atrodas <i>Publiskās apbūves teritorijā</i> . Blakus pie zemes gabala ir pilsētas centralizētie inženiertīklu pieslēgumi. Piekļūšana iespējama no valsts asfaltētas ielas. Zemes gabals pārdots 06.2025. par 85 000 EUR jeb 22,46 EUR/m ² .		
2.	zemes gabals Jūdažu iela 2A, Sigulda, Siguldas novads. Zemes gabals ar kopējo platību 2 208 m ² . Zemes gabals atrodas <i>Jauktas centra apbūves teritorijā</i> . Blakus pie zemes gabala ir pilsētas centralizētie inženiertīklu pieslēgumi. Piekļūšana iespējama no pašvaldības asfaltētas ielas. Zemes gabals pārdots 04.2025. par 51 893 EUR jeb 23,5 EUR/m ² .		

3.	zemes gabals Lāčplēša iela 5, Sigulda, Siguldas novads. Zemes gabals ar kopējo platību 8 295 m ² . Zemes gabals atrodas <i>Jauktas centra apbūves teritorijā</i> . Blakus pie zemes gabala ir pilsētas centralizētie inženiertīklu pieslēgumi. Piekļūšana iespējama no pašvaldības asfaltētas ielas. Zemes gabals pārdots 07.2024. par 110 000 EUR jeb 13,26 EUR/m ² .	
4.	zemes gabals Augļu iela 10A, Sigulda, Siguldas novads. Zemes gabals ar kopējo platību 2 958 m ² . Zemes gabals atrodas <i>Rūpnieciskās ražošanas teritorijā</i> . Blakus pie zemes gabala ir pilsētas centralizētie inženiertīklu pieslēgumi. Piekļūšana iespējama no pašvaldības asfaltētas ielas. Zemes gabals piedāvājumā 04.2026. par 80 000 EUR jeb 27,05 EUR/m ² .	

Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabala atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori.

Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4		
	Jūdažu iela 6, Sigulda, Siguldas novads	Mālpils iela 7, Sigulda, Siguldas novads		Jūdažu iela 2A, Sigulda, Siguldas novads		Lāčplēša iela 5, Inčukalna pagasts, Siguldas novads		Augļu iela 10A, Inčukalna pagasts, Siguldas novads		
Zemes gabala platība, m ²	8 041	3 785		2 208		8 295		2 958		
Pārdevuma cena, EUR		85 000		51 893		110 000		80 000		
Darījuma laiks		06.2025. Pārdots		04.2025. Pārdots		07.2024. Pārdots		04.2026. Piedāvājumā		
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		22,46		23,5		13,26		27,05		
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu										
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
		EUR 22,46		EUR 23,50		EUR 13,26		EUR 27,05		
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
		EUR 22,46		EUR 23,50		EUR 13,26		EUR 27,05		
3. Pārdošanas / piedāvājuma laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	slīktāk	5%	labāk	-10%	
		EUR 22,46		EUR 23,50		EUR 13,92		EUR 24,34		
4. Īpašuma novietojums, infrastruktūras tuvums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-3%	līdzvērtīgs	0%	
		EUR 22,46		EUR 23,50		EUR 13,51		EUR 24,34		
5. Zemes funkcionālie parametri:										
- zemes gabala lielums		mazāks	-15%	mazāks	-20%	līdzvērtīgs	0%	mazāks	-22%	
- ūdens objektu tuvums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- piekļūšanas apstākļi, ceļa servitūts		līdzvērtīgi	0%	slīktāki	2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- pieslēgumi inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- zemes gabala konfigurācija		labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c., ceļa maģistrāles tuvums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	slīktāk	3%	
- zemes gabala izmantošanas iespējas		līdzvērtīgi	0%	slīktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	slīktāk	3%	
- aprūtinājumi (elektrisko gaisvadu līnijas, sarkanās līnijas, aizsargjoslas gar ielu u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	

Zemes gabala Siguldas novada Siguldā, Jūdažu ielā 6, novērtējums

- KOPĀ funkcionālie parametri:		-20%	-15%	0%	-16%
		EUR 17,97	EUR 19,98	EUR 13,51	EUR 20,45
Pārrēķinu koeficients		-20%	-15%	2%	-24%
Pārrēķinu korekcija		-EUR 4,49	-EUR 3,53	EUR 0,25	-EUR 6,60
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 17,97	EUR 19,98	EUR 13,51	EUR 20,45
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 68 000,00	EUR 44 109,05	EUR 112 035,00	EUR 60 480,00
6. Citi faktori:					
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 68 000,00	EUR 44 109,05	EUR 112 035,00	EUR 60 480,00
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		17,97	19,98	13,51	20,45
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,25	0,25	0,3	0,2
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidēja koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 17,63			
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 141 737			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir 141 737 EUR.

4. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **142 000 EUR**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Siguldas novada Siguldā, Jūdažu ielā 6, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 23. aprīlī ir **142 000 EUR** (viens simts četrdesmit divi tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecināšie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo Objektu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina Objekta vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo īpašumu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā Objekta apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)